842/10

Den 7. april 2010 blev i sag nr. 76.477:

xxx xxxxx xxxxx
xxxxxxxxxx xxx xxxxxxxxx
xxxx xxxxxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der har husejerforsikring i Alm. Brand Forsikring A/S, klager over selskabets erstatningsopgørelse som følge af en anmeldt brandskade.

Selskabet henviser til, at erstatningen er opgjort i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Det fremgår af sagen, at klagerens ejendom blev brandskadet den 20/9 2002. Selskabet betalte herefter for genhusning frem til 30/4 2003.

Der opstod herefter en tvist om erstatningssummen for den brandskadede ejendom. Af byretsdom af 23/3 2006 fremgår bl.a.:

> "Sagsøger [klager] har bl.a. forklaret, at han er uddannet anlægsgartner og arbejder i dag som naturvejleder.
> Ejendommen købte han i 1979, og han har løbende vedligeholdt ejendommen. Den østlige del af huset var den ældste del.
> Det var ISS, der sørgede for afdækning af huset efter branden, dvs. de spændte presenninger ud. Det var brandvæsnet, der sørgede for at tilkalde ISS. Politiet låste huset af lige efter branden. Den 23. oktober 2002 skaffede sagsøger og Alka Forsikring sig adgang til huset, idet Alka forsikring skulle til. Sagsøger konstaterede da, at vandet løb, fordi etageadskillelsen var styrtet ned over vandinstallationen. Sagsøger lukkede for vandet ved hovedhanen, og der blev aldrig åbnet igen. Omkring den 28. oktober fik sagsøger brev fra politiet om, at nu måtte han gerne gå ind i huset.
> Det 1. møde sagsøger havde med B.D.M. fra Alm. Brand var den 29. oktober på ejendommen. 1/2 time inden mødet gennemgik sagsøger og B.J. huset, og deres opfattelse var, at

huset var totalskadet. B.D.M. sagde, at huset under ingen omstændigheder var totalskadet. - kun 3 af bjælkerne var totalskadet.
Ved den lejlighed konstaterede sagsøger, at vandet var løbet ned under gulvet i den østlige ende, hvor der var slagger.
Sagsøger deltog endvidere i et møde den 20. november 2002 sammen med B.J. hos Alm. Brand i …, hvor B.D.M. deltog for Alm. Brand. Forinden havde sagsøger indhentet nogle priser fra en håndværker, J.B.M., som på grundlag af Alm. Brands skadeopgørelse uden priser gav et tilbud på 878.000 kr. for genopførelse af ejendommen. De havde tilbuddet med til mødet. Da B.D.M. hørte denne pris sagde han, at det var for langt ude, og at den rigtige pris var 475.000 kr. samt udgiften til rådgiver. De begyndte at forhandle lidt og B.D.M. tog fat i malerentreprisen og sagde, at J.B.M.s pris herfor var helt gal.
B.D.M. sagde, at der var 2 muligheder 1: Enten kunne sagsøger lade Alm. Brand genopføre huset, eller 2: sagsøger kunne acceptere prisen; her endte mødet så.
Sagsøger og B.J. sad og talte om det og gennemgik det, og B.J. ville taget et nyt møde med B.D.M.
Sagsøger overvejede ikke på noget tidspunkt at lade Alm. Brand genopføre huset. Det blev skubbet over til sagsøger, at så kunne de få opført deres hus som de ville.

Sagsøger sagde ja til de 575.000 kr. Han har ikke set nogen specifikation af, hvad en genopbygning ville koste punkt for punkt. Sagsøger satte sin lid til B.J., som var hans rådgiver og som sagde, at de kom det nok ikke nærmere, og at det var en rimelig god løsning.
Sagsøger følte sig presset - de skulle bare skrive under.
Sagsøger har, ikke set priserne i bilag … inden han underskrev aftalen.

På det tidspunkt var der ikke tale om, at alternativet var en voldgiftssag.

Sagsøger havde nogle tanker om at fjerne etageadskillelsen i stedet for at genopbygge den, og sagsøger havde været i gang med at udskifte vinduer, og det havde han lånt penge til.
Arkitekt G. kom først ind i billedet efter aftalen om de 575.000 kr. var indgået. Det var B.J., der fik ham ind i billedet, fordi der ikke skulle være nogen etageadskillelse.
Den 19. december 2002 indhentede de tilbud fra 3 håndværkere på genopbygning inklusiv de ændringer, sagsøger ønskede, og de besluttede sig for at acceptere tilbud fra J.B.M., selv om det var dyrest, for han er en god og solid håndværker, som sagsøger har brugt før, og som han kan stole på. De foretog sig ikke noget overfor Alm. Brand i den anledning.
De måtte imidlertid beskære tilbuddet, for de havde kun 897.000 kr. til rådighed, men efter de havde beskåret tilbuddet skulle de bruge 999.000 kr. De kunne ikke få noget lånetilbud hos Nykredit, fordi medarbejderen var på ferie i uge 5.

Det var B.J., der sørgede for, at J.B.M. kom og reparerede presenningerne.
Sagsøger fik bl.a. installeret noget strøm, og han fik en elektriker til at starte fyret, så der har været varme i rørene i løbet af vinteren, men det kunne jo ikke varme huset op. Sagsøger har ikke kigget til huset, for han havde det ad helvede til.
Huset er nu blevet revet ned. Det var fordi væggene væltede.

Det var først da der blev tøbrud, at man kunne se, at der var sket frostskader. En af de første dage i januar skulle sagsøger skrabe korkgulvet af, og han konstaterede, at der var en revne i 60 - 80 cm's afstand fra væggen og hele vejen rundt. Hele betongulvet var sprængt, og væggene var ved at vælte udad. Han talte med nogle håndværkere, som sagde at huset var totalskadet. Det var først, da der blev tøbrud, at man kunne se, at der var sket frostskader.

B.D.M. har bl.a. forklaret, at han er uddannet tømrer og bygningsingeniør samt uddannet som skadeskonsulent på forsikringsakademiet. Han har beskæftiget sig med skadesopgørelser i 30 år, heraf 9 år hos Almindelig Brand. Hans speciale er storskader og ejerskifteskader på huse. Han har nok haft 25 - 30 brandskader.
Han var ude at se på huset den 23. september og han udarbejdede det som bilag … fremlagte referat af mødet. På mødet gav sagsøger udtryk for, at de havde nogle ønsker om ændringer af huset. Vidnet gjorde sagsøger opmærksom på, at huset ikke var totalskadet, hvorfor det enten skulle genopføres af Alm. Brand eller også kunne de forhandle om en sum de kunne få til brug for genopførelse. Endvidere fortalte vidnet sagsøger, at han kunne antage en rådgiver, som forsikringen ville dække, og at det skulle være en med teknisk indsigt og forstand på forsikringsopgørelser. Dette er også en fordel for Alm. Brand.
Vidnet så ikke noget vand, der løb. Sagsøger sagde, at han havde lukket for hovedhanen. Vidnet sagde til sagsøger, at han skulle sørge for interimselvarme, og at han skulle have fat på den lokale elektriker og tømrer, som skulle tjekke afdækningen. Alm. Brand ville betale, men det var sagsøger, der skulle sørge for det.
Den 29. oktober var der møde i huset mellem sagsøger, vidnet og B.J., hvor de gennemgik hele huset fra A-Z, og vidnet udarbejdede en skadesomfangsbestemmelse, men uden beløb på. Den blev sendt til B.J. I perioden efter den 29. oktober var der noget korrespondance ml. vidnet og B.J. og vidnet rettede på dette grundlag omfangsbestemmelsen til, men stadig uden beløb.
På det tidspunkt stod det rimelig klart, at sagsøger ikke ønskede at genopbygge i samme stand.

På mødet den 20. november havde sagsøger et tilbud med fra en håndværker. Vidnet så ikke tilbuddet, men der blev nævnt et beløb på over 800.000 kr. og det er rigtigt, at vidnet kommenterede malerudgiften i tilbuddet, som vidnet fandt meget for høj.
Vidnets kalkulationer til mødet lå på godt 500.000 kr. med nogle tillæg for stillads mv. Grundlaget herfor var Alm. Brands priskurant, suppleret med V og S prisbøger, som indeholder prisvejledning, og det er ikke lave priser. Vidnet nævnte igen muligheden for genopførelse, og at man indhentede tilbud herpå hos to håndværkere, og at man arbejdede videre med det laveste tilbud som udgangspunkt for en erstatningssum, samt at en anden mulighed var, at de forhandlede sig frem til et beløb. Vidnet har ikke sagt noget om voldgift. Enden på mødet var, at de gik hjem, og så skulle de give besked om, hvad de ville.
B.J. ringede så og spurgte, om han og vidnet kunne holde et møde med henblik på at gennemgå sagen og forhandle om et kontantbeløb. Den 25. november blev dette møde holdt hjemme hos vidnet, hvor vidnets og B.J. gennemgik vidnets priskalkulationer. På de punkter, hvor de var uenige, brugte de V og S's og Alm. Brands priskalkulationer, og tog så den højeste og nåede så frem til 560.000 kr. B.J. sagde så 575.000 kr. og det accepterede vidnet. B.J. skulle så forelægge dette for sagsøger og vidnet fik så en mail om, at det var i orden.

Det, de nåede frem til efter forhandling, var et beløb til brug for genopbygning men på den måde, at sagsøger fik lidt mere frihed til at træffe beslutninger i forhold til forsikringsbetingelserne, som taler om, at det skal være samme materialer på samme sted). Beløbet ville så blive udbetalt til sagsøger i takt med genopbygningen.

Herefter gik vidnet ud fra, at sagen gik sin vante gang.

Sidst vidnet var på ejendommen var til det første syn og skønsmøde. Ejendommens stand var da forværret, idet den havde stået tom i 1 år.

Skønsmanden har fået vidnets lister med omfangsbeskrivelse udleveret.

…

**Rettens bemærkninger:**

På grundlag af skønserklæringerne i sagen finder retten, at udgifterne til en genopførelse af ejendommen til samme stand, som den må antages at have haft før branden, skønsmæssigt kan ansættes til omkring 775.000 kr., når der er taget hensyn til de mindre fejl, der er påpeget og evt. kan påpeges i de tre erklæringer. Retten lægger endvidere vægt på skønsmandens udtalelse om, at der er anvendt enhedspriser for renovering og reparation, hvilke i prismæssig henseende er noget dyrere end nybyggeri, og at skønsmanden har understreget, at han i sine beløb ikke har indregnet beløb til dækning af den skadesudvikling, der har fundet sted efter branden p.g.a. vejrlig/mangelfuld afdækning o.lign.

Ad påstandene overfor sagsøgte 1) Alm. Brand A/S:

Alm. Brand nåede frem til et beløb på 575.000 kr. ved en beregning og et skøn over, hvad en genopførelse af ejendommen til samme stand som før branden ville koste. Dette beløb afviger væsentligt fra det ovenfor anslåede beløb på ca. 775.000 kr. på grundlag af skønsmandens vurdering. De 575.000 kr. kan således ikke dække udgifterne til en genopførelse. Det er ikke blot en væsentlig forudsætning for sagsøger og kendelig for Alm. Brand, men tillige et aftalevilkår ifølge forsikringsbetingelserne, at Alm. Brand er forpligtet til at betale, hvad en genopførelse af ejendommen til samme stand koster.

Det forhold, at Alm. Brand og sagsøger indgår en aftale om, at sagsøger selv skal stå for genopførelsen, kan ikke begrunde, at Alm. Brand ikke skal betale det det rent faktisk koster for en genopførelse af ejendommen til samme stand som før branden.

De 575.000 kr. er fremkommet på baggrund af Alm. Brand's egne standardpriskalkulationer, samt ved opslag i prisoversigter. Imidlertid havde sagsøger fra tømrermester J.B.M. indhentet tilbud, der lød på 878.000 kr. for en genopførelse af ejendommen i samme stand. Dette tilbud blev forelagt for Alm. Brand, og retten finder, at dette burde det have givet Alm. Brand grundlag for at revurdering af deres egen beregning.

Selv om sagsøger ved hjælp af sin rådgiver, sagsøgte 2) den 4. december 2002 indgik en aftale om, at Alm. Brand skulle betale 575.000 kr. til dækning af genopførelsesudgifterne, finder retten, at det på baggrund af de ovenfor nævnte omstændigheder er urimeligt at fastholde sagsøger i denne aftale, hvorfor retten finder, at aftalen skal tilsidesættes efter aftalelovens § 36.

Sagsøger får herefter medhold i, at sagsøgte 1), Almindelig Brand A/S tilpligtes at anerkende, at brandskadeerstatningen vedrørende branden den 20.9.2002 på sagsøgers ejendom … kan opgøres til et beløb på 775.000 kr.

Beløbet skal reguleres i overensstemmelse med forsikringsvilkårenes pkt. 15.1.5. Der er således ikke grundlag for, at den samlede sum skal forrentes med procesrenten."

Selskabet anførte i skrivelse af 4/4 2008 til klageren:

"I forlængelse af vores møde her … i tirsdags skal jeg hermed som lovet bekræfte den mulige løsning på sagen, som jeg forelagde for dig på mødet.

**Opgørelsen af dit krav, når der ikke sker genopførelse af dit hus.**

I henhold til dom afsagt den 23. marts 2006 af … Byret kan din erstatning opgøres til et beløb på kr. 775.000.

Som jeg nævnte på mødet, og som jeg har oplyst til din tidligere advokat S.M., så betyder det noget for opgørelsen af erstatningssummen, når man ønsker at erstatningen skal udbetales til fri rådighed, dvs. når man ikke ønsker at genopføre huset.

For det første kan udbetaling kun ske til fri rådighed, hvis eventuelle panthavere enten betales ud eller samtykker.

For det andet skal der i henhold til forsikringsbetingelserne, nr. 5008, punkt 15.2.2 fortages fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Vi har i denne sag vurderet, at dette fradrag skønsmæssigt kan fastsættes til 20 %, hvilket svarer til kr. 155.000 kr.

**Vores forslag til en forligsmæssig løsning.**
Som jeg nævnte på mødet er vi - i et forsøg på at finde en mindelig løsning på denne sag - indstillet på, at se bort fra denne bestemmelse om fradrag i erstatningen i forsikringsbetingelserne.

Dette betyder, at vi - til fuld og endelig afgørelse af brandskaden den 20. september 2002 og eventuelle følgeudgifter - vil betale dig kr. 775.000.

Udbetalingen af beløbet er betinget af, at beløbet fortrinsvis anvendes til indfrielse af eventuelle panthavere, og et eventuelt overskydende beløb kan udbetales til dig."

Klageren har ved skrivelse af 24/6 2009 over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at han er berettiget til at få udbetalt den fulde erstatning, der blev fastsat ved dom af 26/3 2006 med tillæg af erstatning for følgeskader opstået i tiden derefter, at han er berettiget til renter fra domsafsigelsen, samt at han er berettiget til genhusning fra skadedagen og frem til domsafsigelsen. Klageren har til støtte herfor anført:

"Fredag d. 21.09.2002 brænder huset. På branddagen oplyser ISS Alm. Brands Taksator …, efterfølgende kaldt: DBM. At der var meget høj syrekoncentration ved branden. Dette afviser DBM som værende uden betydning.

Efter branden er jeg i huset på 2. dagen, der ser jeg, at etageadskillelsen er styrtet ned over køkkenvasken og vandrør er lækket, 100 m³ er løbet ned i grunden.

Under retssagen siger DBM, at han var på brandstedet dagen efter branden, han lyver - han var der 1. gang efter branden på 3. dagen nemlig om mandagen klokken 14-16.
Interinstrøm skulle installeres så oliefyret kunne holde resterne af huset frostfrit. Installation heraf samt 1300 liter olie som blev brugt, er ikke erstattet af Alm. Brand.

Kloaksystemet bryder sammen i 2003, fordi rotter undermineret gulvet i vaskehus og værksted.

Rådgiverfirmaet stod for afdækning af huset, dette gjorde de med tynd plastic, da solide presenninger var for dyre, på grund af dårlig afdækning skadedes resterne af huset endnu mere,

Jeg genhuses fra branden 21.09.2002 i en uisoleret jagthytte som eneste mulighed til 01.05.2003, Alm. Brand lovede mig huset genopført så min hustru og jeg kunne flytte ind i julen 2002. Dette skete langtfra. I 2006 skønnes huset ikke genopbyggeligt, og nedrivningstilladelse gives mig af min advokat, det eneste som er på adressen er min postkasse, ellers er jeg 'hjemløs'.

I forbindelse med genopbygningssagen, har vi ønsker om nogle ændringer, hvilket DBM godkender, som han siger - at et hus efter en brand sjældent genopbygges præcist som det var, det er ikke noget problem, vi vil få vores drømmehus.

Der har været 3 syn og skøn møder:

1. Ved 1. syn og skøn var tilstede: Alm. Brand's advokat, taksator DBM, byggetekniker, min advokat og rådgiver, her konstateres revner i gulv Pga. vand fra slukning. Dette afviste Alm. Brand som en frostskade.
2. Ved 2. syn og skøn er jeg alene med AIm. Brand taksator DBM Han siger, at jeg har en helt forkert forsikring pga. jeg har et bindingsværkshus, men da jeg købte huset i 1979 var det Alm. Brands vurderingsmand som ordnede mine brandforsikringsforhold.
3. Ved 3. syn og skøn, var en uvildig syn og skønsmand K.R. Her stod polemikken om gulvbelægning skulle slibes eller vaskes. I mellemtiden var skorstenen knækket, dette skete ifbm. Jeg måtte dække yderligere af med nye presenninger. I forbindelse med afstivningen omkring skorstenen var brændt væk og det at jeg bevægede mig på lægterne, var mere end skorstenen kunne klare. Denne hændelse blev af syns og skønmanden K.R. kaldt for en stormskade selv om det er følger fra branden. Dette fremgår ikke af retssagen, efter dette syn og skøn fik jeg grønt lys for nedrivning.

Fra 2006 har jeg afventet byggetilladelse fra … Kommune. Det tager også sin tid.

Jeg har hældt mig til min lovpligtige brandforsikring, som jeg stadig betaler til Alm. Brand. Jeg har svært ved at tolke de juridiske aspekter, og tog et rådgivningsfirma og senere advokat fra Ret og Råd …og til sidst en advokat i …, alle har sagt til mig at min sag er uretfærdigt behandlet, og Alm. Brand har lovet at se på sagen med 'nye øjne', men intet sker og jeg kan ikke komme til at tale med nogen i Alm. Brand.

Jeg ønsker mig nu blot et tilsvarende hus uden nogen ændringer, siden retssag i 2006 er situationen helt anderledes i og med det nu ikke er genopbygning, men et nyt hus der skal bygges og det kan næppe gøres for 775.000 kroner prisudviklingen taget i betragtning.

En ulykke kommer sjældent alene, i forbindelse med … krak, mistede jeg alt, så min lånesituation er håbløs og derfor er jeg endnu mere afhængig af min brandforsikring."

Selskabet har ved skrivelse af 13/8 2009 fastholdt sin afgørelse over for nævnet. Selskabet har til støtte herfor anført:

"**Skadesagens begrundelser**

**Vedrørende klagerens krav om henholdsvis udbetaling af det tilkendte beløb for bygningsskaden samt rentetilskrivning fra domsafsigelsen den 3. februar 2006.**

Indledningsvis må vi påpege, at den af … Byrets afsagte dom den 23. marts 2006 ikke er blevet anket til en højere retsinstans, hvorfor dommen må anses som endegyldig.

På baggrund af den af … Byret afsagte dom herunder syn og skønsmandens rapport samt forklaringer afgivet overfor retten, må det lægges til grund, at brandskaden medførte en skadegrad på 31 %.

I overensstemmelse hermed har brandskaden ikke været af et sådan omfang, at klageren måtte være berettiget til restværdierstatning, idet denne forudsætter en skadegrad på mindst 50 % - jævnfør betingelsernes afsnit 2 punkt 16.1 -16.3.

Med hensyn til udbetaling af det af … Byret fastsatte beløb, må vi med henvisning til dels de gældende forsikringsbetingelser afsnit 2 punkt 15.1.5., 15.2.1. og 15.3.1. samt den afsagte dom meddele, at dette er betinget af, at beløbet anvendes til genopførelse af tilsvarende bygning til samme anvendelse som den brandskadede.

Det fremgår således af rettens bemærkninger og dommen, at det til klageren tilkendte beløb på 775.000,00 kr. ikke skal forrenter med procesrenten, men skal reguleres i overensstemmelse med forsikringsvilkårenes pkt. 15.1.5.

Af forsikringsbetingelsernes punkt 15.1.5. fremgår det:
*'Under forudsætning af, at istandsættelse eller byggeri til samme anvendelse finder sted uden unødig forsinkelse, reguleres erstatningen i overensstemmelse med udviklingen i byggepriserne inden for en normal byggeperiode.*

*Reguleringen for prisstigningen kan sammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.'*

Idet klageren i sin tid valgte at nedrive den resterende del af bygningen som ikke var brandskadet og endnu ikke har påbegyndt genopførelse, kan det af retten fastsatte beløb eller eventuelt a conto ikke udbetales på det foreliggende grundlag.

Med henvisning til det den 1. april 2008 afholdte møde har vi på baggrund af klagerens særlige situation efterfølgende tilskrevet klageren **(bilag …)** og tilbudt en forligsmæssig løsning - idet klageren ikke ønskede at foretage genopførelse, men i stedet ønskede en kontanterstatning til fri rådighed.

Grundet sagens særlige forhold tilbød vi klageren at suspendere den sædvanlige bestemmelse om fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelse ved erstatning til fri rådighed, jævnfør betingelsernes afsnit 2 punkt 15.2.2.

Det bemærkes, at vores tilbud om at se bort fra den sædvanlige bestemmelse om fradag ved kontanterstatning til fri rådighed i den konkrete sag er oplyst til 20 % svarende til værdi af 155.000,00 kr.

Foranlediget af nævnets henvendelse kan det oplyses, at Alm. Brand fortsat er indstillet på at medvirke til en forligsmæssig løsning, hvorfor vores tidligere tilbud om en kontanterstatning på 775.000,00 kr. til fuld og endelig afgørelse af ethvert krav fortsat er gældende.

Vores tilbud er betinget af, at vi modtager en ikke over 8 dage gammel kopi af ejendommens tingbog bilagt erklæringer fra de tingslyste panthavere og eventuelt andre adkomstbe-

rettigede om at Alm. Brand kan udbetale det tilbudte beløb 775.000,00 kr. med frigørende virkning.

I tilfælde af at der finder genopførelse sted af den delvist brændte bygning, vil Alm. Brand naturligvis respektere den af … Byret afsagte dom og vil udbetale det dømte beløb med tillæg af reguleringsbeløb i en normal reparationsperiode regnet fra domsafsigelsen den 23. marts 2006, i henhold til forsikringsbetingelsernes bestemmelser afsnit 2 punkt 15.1.5, 15.2.1 og 15.3.1.

**Vedrørende klagerens krav om genhusning frem til retssagen i 2006**
For så vidt angår det af klageren nu fremsatte krav, er det vores opfattelse, at dette er forældet, jævnfør Forsikringsaftalelovens § 29.

Den af klageren med udlejer indgåede lejeaftale af midlertidig erstatningsbolig blev indgået for perioden 23. september til 2002 og med ophør 30. april 2003, idet der ved lejeaftalens indgåelse mellem klager og Alm. Brand var enighed om, at det var muligt indenfor dette tidsrum, at reparere den brandskadede bygning, således at klageren på ny kunne bebo denne.

Idet klageren i forbindelse med brandskadens udbedring ønskede at få udført bygningsmæssige ændringer som var brandskadens uvedkommende, blev det nødvendigt at forlænge det midlertidige lejemål.

Som **bilag …** vedlægges kopi af brev dateret 3. marts 2003 som vores skadekonsulent har tilsendt klageren. Den i brevet anførte e-mail fra udlejers administrator vedlægges tillige med vores svar til samme vedlægges ligeledes i kopi som **bilag …**

Det bemærkes, at det i brevet anførte depositum beløb på 9.000,00 kr. ikke er korrekt, det skal rettelig være 8.000,00 kr.

Ved den af klageren senere anlagte retssag mod Alm. Brand er der alene fremsat påstand om at få forhøjet den oprindelige opgjorte erstatning til for bygningsskaden til 804.621,56. jævnfør vedlagte kopi af udskrift fra dombogen **(bilag …)**.

Allerede af ovenstående årsager må vi meddele, at klageren efter vores opfattelse ikke er berettiget til yderligere erstatning for genhusning udover den allerede udbetalte.

For god orden skyld skal det bemærkes, at den oprettede husforsikring i henhold til betingelsernes afsnit 2 punkt 14 dækker rimelige Merudgifter til genhusning, dog højst i 12 måneder.

Alm. Brand har tidligere erstattet klagerens MERudgift til leje af erstatningsbolig fra den 23. september 2002 til den 1. maj 2003 svarende til det tidsrum, som der efter vores opfattelse ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden, hvis ikke klageren i stedet havde valgt at nedrive den resterende del af bygningen.

Det er således subsidiært vores opfattelse, at klageren ikke er berettiget til yderligere dækning af yderligere husleje til erstatningsbolig og i øvrigt slet ikke frem til retssagen i 2006 - således som dette er anført af klageren overfor nævnet.

Hvis nævnet imidlertid finder, at klageren skulle være berettiget til dækning af yderligere dækning af MERudgifter til midlertidig genhusning udover den allerede udbetalte, gøres det gældende, at Alm. Brand i så fald har et tilbagebetalingskrav mod klageren på 13.250,00 kr. svarende til de udlagte beløb for dels depositum og dels a conto for vand og el.

Det bemærkes, at der med hensyn til udlagte a conto beløb for vand og el foreligger ikke foreligger en opgørelse af, hvorvidt klageren har haft en reel Merudgift udover sædvanligt forbrug.

Vores tilbagebetalingskrav er grundet i, at Alm. Brand, i forbindelse med klagerens midlertidige genhusning, efter aftale på klagerens vegne indbetalte til udlejers administrator det i lejekontakten anførte depositum på 8.000,00 kr.

Endvidere har Alm. Brand efter aftale på klagerens vegne til udlejers administrator indbetalt den månedlige husleje 3.750,00 kr. inkl. a conto for vand og el løbende i perioden 23. september 2002 og frem til 30. april 2003.

Det kan oplyses, at den månedlige a conto for vand og el udgør henholdsvis 100,00 kr. og 650,00 kr."

Klageren anførte herefter i skrivelse af 15/12 2009 til nævnet:

"Jeg anmoder om at videreføre ankesagen om manglende dækning i erstatning af

1 Følgeskader på ejendommen under sagsforløbet.
2 Genhusning under sagsforløbet fra Maj 03 til minimum 3 måneder efter sagens afslutning ved dom februar 2006

Da den tildømte erstatning for bygningsskader ikke, ifølge flere forskellige håndværkeres tilbud er stor nok til at bygge en bolig af samme størrelse som den brændte (BBR 165 etagemeter).

Er det vigtigt for mig at de resterende spørgsmål bliver bedømt velvilligt og reelt. Disse spørgsmål blev afvist med kommentaren: der kører allerede en sag (afgjort ved byretsdom d. 02/2006)

Dog kommenterede B.M. at der var gået noget galt og nu måtte sagen ses på med nye øjne. Dette er ikke sket og jeg mener at der stadig er et mellemværende mellem mig og Alm. Brand idet jeg henviser til præmisserne og specifikationerne ved byretsdommen.

I perioden 21/9 2002 til nu har jeg måttet afdrage og betale renter på kreditforenings-gælden uden at have noget sted at bo og uden at have råd til andet lejemål 'Hjemløs!!!' og har brugt en låneudvidelse beregnet til udskiftning af vinduerne i det gamle hus."

Som følge heraf anførte selskabet i skrivelse af 27/1 2010 til nævnet:

"Klagerens seneste henvendelse til nævnet giver os i øvrigt anledning til at fremsætte nedenstående supplerende bemærkninger.

Efter branden den 20. september 2002 har Alm. Brand modtaget henholdsvis henvendelse
- oktober måned 2004 om formodet stikledningsskade i jord ved gavl til udhus,
- januar måned 2005 om stormskadet el-måler og antenneanlæg.

Med hensyn til den anmeldte stikledningsskade blev sagen overdraget vores bygningstaksator H.H., som foretog flere besigtigelser af skadestedet.

Efter opgravning blev det konstateret, at årsagen til den oprindelige konstaterede sætning af jorden ved udhusets gavl ikke skyldtes brud på kloak- eller vandstikledning, men derimod vand fra en tidligere nedgravet drænledning til bortledning af vand fra en å, som er beliggende i baghaven.

I den anledning blev klageren og dennes daværende advokat S.R. orienteret om, at den på anmeldelsestidspunktet oprettede stikledningsforsikring i henhold til dækningsskemaets kolonne E undtager *'skade på eller fra drænrør'.*

Efter omstændighederne indgik vi imidlertid efterfølgende aftale om en erstatning på 5.000,00 kr., som blev udbetalt til klagerens efterfølgende advokat S.M. den 16. august 2006.

Foranlediget af klagerens seneste henvendelse til nævnet har vi på ny gennemgået den pågældende sag og bemærket, at klageren efterfølgende har rykket for den aftalte erstatning på 5.000,00 kr.

Ved klagerens henvendelse var vi beklageligvis ikke opmærksomme på, at beløbet tidligere var udbetalt til klagerens advokat, hvorfor vi på ny udbetalte det aftalte beløb 5.000,00 kr. den 26. november 2008 - denne gang til klageren.

Vi beklager det skete og kan oplyse, at vi såfremt det ikke efterfølgende kan godtgøres, at klageren har været i ond tro og været bekendt med, at vi fejlagtig har udbetalt det aftalte beløb 2 gange, ikke vil rejse tilbagebetalingskrav overfor klageren af det for meget udbetalte beløb. Vedrørende den anmeldte stormskade på el-måler og antenneanlæg blev der i ved møde med klageren og dennes daværende advokat S.M. på skadestedet i august måned 2006 aftalt, at der kunne indsendes regning for udskiftning af elmålerstander samt at det beskadigede antenneanlæg blev erstattet med en kontanterstatning på 10.000,00 kr.

Efterfølgende er den aftalte kontanterstatning på 10.000, 00 kr. udbetalt til advokat S.M. den 16. august 2006."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**14. Flytteomkostninger, merudgifter ved fraflytning og erstatning for mistet lejeindtægt**
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales - hvis ejendommen helt eller delvis er uanvendelig som følge af skaden - tillige

**14.1.**
rimelige udgifter til ud- og indflytning samt til opmagasinering som følge af, at ejendommen må fraflyttes, dog højst i 12 måneder,

**14.2.**
andre rimelige merudgifter i anledning af ejendommens fraflytning, dog højst i 12 måneder,
…
**15. Hvorledes beregnes erstatningen**
**15.1. Skadens opgørelse og erstatningens fastsættelse**

**15.1.1.**

Skaden opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde på samme sted (nyværdi).

Såfremt værdiforringelsen på grund af alder, brug og forsømt vedligeholdelse umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien, foretages fradrag herfor.

…

**15.1.5.**

Under forudsætning af, at istandsættelse eller byggeri til samme anvendelse finder sted uden unødig forsinkelse, reguleres erstatningen i overensstemmelse med udviklingen i byggepriserne inden for en normal byggeperiode.

Reguleringen for prisstigninger kan sammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.

…

**15.2. Erstatningens anvendelse**

**15.2.1.**

Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopgørelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.

Benyttes billigere byggematerialer og byggemetoder, end der blev lagt til grund ved skadens opgørelse, nedsættes erstatningen tilsvarende.

**15.2.2.**

Ønskes erstatningen ikke anvendt til istandsættelse, genopførelse eller til byggeri på samme sted til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse på grund af alder, brug, forsømt vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

…

**15.3. Erstatningens udbetaling**

Erstatningen forfalder til udbetaling, når

**15.3.1.**

der er ført bevis for erstatningens anvendelse

…

**16. Erstatning for følgeudgifter**

I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales endvidere

**16.1. restværdierstatning**

**16.1.1.**

Forsikringen dækker værdien af anvendelige rester, som nedrives, under forudsætning af, at bygningen (ejendommens bygninger fremgår af BBR-registret) er beskadiget mindst 50 %.

Restværdierstatningen fastsættes efter de samme regler, som den egentlige skadeerstatning. Den værdi, resterne måtte have til anden anvendelse eller kan indbringe ved salg, fradrages i den fastsatte erstatning.

**16.1.2.**

Skadeerstatningen anses som anvendt før restværdierstatningen.

*Restværdierstatning, som ikke anvendes til byggeri til samme anvendelse, bortfalder.*

**16.1.3.**
Forsikringen dækker tillige omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige rester, når bygningen er beskadiget mindst 50 %.

Fjernelse af ubeskadigede rester må ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil."

Nævnet udtaler:

Ad. Brandskade

Nævnet bemærker, at erstatningen er fastsat ved dom af 26/3 2006. Nævnet kan ifølge § 2, stk. 5 i nævnets vedtægter ikke behandle sager, der er afgjort ved dom, voldgift eller retsforlig. Denne del af sagen afvises derfor.

Ad. Følgeskaden:

Nævnet finder det ikke godtgjort, at selskabet hæfter for følgeskader.

Ad. Renter fra domsafsigelsen:

Klageren er i henhold til de gældende forsikringsbetingelser berettiget til genopførelse af det beskadigede og regulering af summen, hvis der i opførelsesperioden forekommer prisstigninger som også anført i dommen. Klageren er således ikke berettiget til forrentning af den tilkendte erstatning.

Det bemærkes, at selskabet har tilbudt klageren en forligsmæssig løsning vedrørende udbetaling af erstatningsbeløbet under visse forudsætninger. Dette ændrer dog ikke på, at klageren ikke er berettiget til en forrentning af beløbet.

Ad. Genhusningsudgifter:

Indledningsvis bemærkes, at klageren har modtaget merudgift til leje af en erstatningsbolig i perioden 23/9 2002 til den 1/5 2003. Nævnet finder, at det ikke af klageren er sandsynliggjort, at denne periode ikke var nok til at sætte det beskadigede i samme stand, som før skaden skete.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

_____

Klagen vedrørende opgørelse af brandskadeerstatningen afvises.

Klagen i øvrigt kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen
formand

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson